

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Aktivitas komersial adalah kegiatan pertukaran atau jual/beli barang dan jasa untuk mendapatkan keuntungan dengan cara perdagangan dengan seluruh kegiatan pendukungnya seperti transportasi, komunikasi, perbankan dan sebagainya (Sungguh, 1992). Dari pengertian ini, dapat diketahui bahwa dalam aktivitas komersial terdapat dua kegiatan utama, yakni perdagangan dan jasa. Kedua kegiatan ini pada dasarnya sama-sama bertujuan untuk menjual barang pada konsumen agar memperoleh keuntungan, tetapi terdapat perbedaan dalam hal barang yang ditawarkan. Pada kegiatan perdagangan, barang yang ditawarkan berupa barang yang berwujud (*tangible*), sedangkan pada kegiatan jasa, barang yang ditawarkan sebagian besar berupa barang yang tidak berwujud (*intangible*) seperti jasa pelayanan tertentu.

Dengan semakin beragamnya kebutuhan masyarakat dari waktu ke waktu, terutama masyarakat perkotaan, dalam perjalanannya, aktivitas komersial kemudian mengalami perkembangan. Salah satu bentuk perkembangan yang terjadi adalah dalam hal jenis komoditas yang ditawarkan. Pada saat ini jenis komoditas yang ditawarkan oleh aktivitas komersial tidak hanya komoditas kebutuhan dasar saja seperti sandang, pangan, papan, tetapi sudah berkembang pada komoditas-komoditas lain yang lebih kompleks, seperti barang-barang kebutuhan jangka panjang yang sifatnya kondisional, barang-barang pelengkap hingga aktivitas komersial yang memperdagangkan jasa pelayanan. Hal ini tentu disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat yang semakin heterogen.

Selain perkembangan dalam hal jenis komoditas yang ditawarkan, bentuk lain dari perkembangan aktivitas komersial adalah dalam hal jumlah dan persebaran lokasi aktivitas komersial. Aktivitas komersial pada suatu kawasan yang mengalami perkembangan biasanya dari waktu ke waktu menunjukkan adanya penambahan jumlah bangunan yang berfungsi sebagai bangunan aktivitas komersial. Bangunan aktivitas komersial yang muncul ini biasanya berada tersebar berdekatan dengan bangunan aktivitas komersial yang sudah ada terlebih dahulu dan seiring berjalannya waktu, aktivitas komersial ini kemudian membentuk kawasan yang semakin besar. Akan tetapi, tidak semua lokasi dalam suatu perkotaan terdapat aktivitas komersial di dalamnya.

Dari beberapa kenampakan yang ada dalam suatu perkotaan, aktivitas komersial biasanya lahir dalam suatu lokasi yang di dekatnya terdapat aktivitas lain, seperti aktivitas pendidikan, perkantoran, pemerintahan, perumahan dan sebagainya. Salah satu alasan keberadaan aktivitas komersial pada lokasi ini tentunya bertujuan untuk memberikan pelayanan bagi masyarakat yang

melakukan aktivitas lain di sekitarnya. Selain itu, dengan adanya aktivitas lain di sekitar aktivitas komersial ini, tarikan masyarakat untuk datang di lokasi tersebut semakin besar. Dengan semakin besar tarikan ini, maka peluang aktivitas komersial untuk mendapatkan konsumen juga semakin besar. Walaupun demikian, pada saat ini terkadang terdapat suatu keadaan dimana aktivitas komersial memang sudah direncanakan berada pada lokasi tertentu dan dijadikan sebagai daya tarik masyarakat untuk datang ke lokasi tersebut.

Keberadaan dan perkembangan aktivitas komersial pada suatu lokasi sebenarnya tidak hanya bergantung pada faktor ada tidaknya aktivitas lain di sekitar aktivitas komersial tersebut, tetapi juga terdapat beberapa faktor lain. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial antara lain seperti yang disampaikan oleh Chappin dan Kaiser (1996) yang menyatakan terdapat empat faktor, yaitu lokasi, aksesibilitas, ketersediaan fasilitas dan kesesuaian kawasan. Oleh karena itu, keberadaan dan perkembangan aktivitas komersial pada satu lokasi dapat berbeda kenampakannya dengan lokasi lainnya tergantung pada faktor-faktor apa saja yang mempengaruhinya. Kawasan komersial yang mengalami perkembangan yang cukup pesatnya biasanya didukung oleh adanya faktor yang cukup lengkap.

Salah satu daerah perkotaan yang memiliki aktivitas komersial di dalamnya adalah Kawasan Jalan Seturan. Kawasan ini berada di salah satu lokasi di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Kawasan Jalan Seturan ini memang tidak memiliki batas wilayah yang jelas, hanya saja menurut masyarakat sekitar, penamaan wilayah tersebut dipengaruhi oleh keberadaan Jalan Seturan yang menjadi jalan utama di kawasan ini. Dalam penelitian ini, kawasan Jalan Seturan yang dimaksud adalah kawasan yang berada disekitar dan dibatasi oleh Jalan Seturan serta jalan lain, yaitu Jalan Perumnas. Jalan Perumnas sendiri adalah jalan utama yang sejajar dengan Jalan Perumnas yang dihubungkan oleh Jalan Ring Road Utara.

Jika dilihat dari segi lokasi, Kawasan Jalan Seturan dan Jalan Perumnas ini dapat dikatakan strategis dan memiliki kemudahan akses untuk dicapai. Hal ini disebabkan karena kedua jalan utama yang ada di kawasan tersebut, yakni Jalan Seturan dan Jalan Perumnas merupakan jalan yang menjadi penghubung di antara dua jalan arteri, yaitu Jalan Ring Road Utara di bagian utara dan Jalan Laksda Adisucipto di bagian selatan. Dengan posisi seperti ini, maka Jalan Seturan termasuk jalan yang sering dilalui masyarakat dan memiliki volume kendaraan yang cukup tinggi, terutama pada waktu-waktu puncak.

Keberadaan aktivitas komersial yang ada di kawasan Jalan Seturan ini dapat dikatakan cukup jelas terlihat. Aktivitas komersial yang terlihat terutama berada di sepanjang tepi jalan utama, yaitu Jalan Seturan dan Jalan Perumnas. Kepadatan aktivitas komersial di tepi jalan utama ini cukup tinggi dan lokasinya pun berdekatan satu sama lain. Oleh karena aktivitas komersial ini berada di sepanjang tepi jalan dengan kepadatan yang cukup tinggi, maka aktivitas komersial ini kemudian terlihat seperti

membentuk suatu koridor komersial. Selain membentuk koridor komersial di tepi jalan utama, aktivitas komersial pada kawasan ini juga terlihat pada jalan-jalan lain yang berhubungan dengan jalan utama.

Jenis komoditas yang ditawarkan serta sasaran konsumen aktivitas komersial yang ada di kawasan ini cukup beragam. Aktivitas komersial ini tidak hanya menawarkan barang-barang untuk kebutuhan sehari-hari saja, tetapi juga termasuk barang-barang untuk kebutuhan jangka panjang yang sifatnya dapat dikatakan sebagai pelengkap saja. Sasaran konsumen aktivitas ini juga tidak hanya sebatas masyarakat yang tinggal di sekitar aktivitas komersial saja, tetapi juga mencakup masyarakat yang melalui kawasan ini serta masyarakat yang tinggal di luar kawasan Jalan Seturan.

Aktivitas komersial di kawasan Jalan Seturan ini sebenarnya sudah ada sejak beberapa tahun terakhir. Aktivitas ini kemudian mengalami perkembangan yang terus menerus hingga menunjukkan kenampakan seperti yang ada pada saat ini. Salah satu bentuk perkembangannya seperti yang telah disampaikan di atas dimana jumlah aktivitas komersial di tepi jalan utama cukup tinggi serta adanya keberagaman komoditas yang ditawarkan dan juga sasaran konsumen dari aktivitas komersial tersebut. Aktivitas komersial yang ada di kawasan ini dapat dimungkinkan akan terus mengalami perkembangan jika adanya dukungan dari faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Selain terdapat aktivitas komersial, di kawasan Jalan Seturan juga terdapat aktivitas lain yang cukup dominan, yaitu aktivitas pendidikan. Aktivitas pendidikan yang cukup jelas terlihat adalah pendidikan tinggi UPN Veteran Yogyakarta dan STIE YKPN Yogyakarta. Keberadaan dua universitas ini di kawasan Jalan Seturan yang sudah cukup lama secara tidak langsung akan mempengaruhi perkembangan kawasan ini terutama heterogenitas masyarakat yang ada di dalamnya. Hal ini disebabkan karena aktivitas pendidikan ini merupakan daya tarik masyarakat untuk datang di Jalan Seturan dengan alasan untuk mendapatkan pelayanan di bidang pendidikan. Selain itu, aktivitas pendidikan ini juga menyebabkan terjadinya konsentrasi masyarakat untuk tinggal menetap di sekitar aktivitas pendidikan dengan alasan efisiensi waktu.

Selain adanya aktivitas pendidikan, di kawasan Jalan Seturan juga terdapat aktivitas perumahan dan permukiman. Dari pengamatan awal yang telah dilakukan, terdapat beberapa kompleks perumahan yang ada di kawasan ini seperti Perum APH Seturan Baru, Perum Dappen Seturan, Perumahan Villa Seturan Indah, Perum Teknik UGM dan Perum BSP 1 Seturan. Kompleks perumahan ini merupakan perumahan dengan skala yang tidak terlalu besar, hal ini terlihat dari jumlah rumah dalam satu kompleks yang tidak begitu banyak. Selain itu perumahan ini terlihat

diperuntukan untuk kelas menengah ke atas karena luas bangunan rumah yang ada cukup besar, lebih dari 54m<sup>2</sup>.

Aktivitas pendidikan dan perumahan yang ada di kawasan Jalan Seturan secara tidak langsung akan mempengaruhi keberadaan dan perkembangan aktivitas komersial yang ada disana. Pengaruh keberadaan dan perkembangan aktivitas komersial tersebut terlihat dari beberapa fenomena yang terlihat di kawasan ini. Sebagaimana diketahui, keberadaan aktivitas komersial pada suatu lokasi dapat ditujukan untuk mendekati konsumen dengan alasan untuk mendapatkan keuntungan yang besar atau pun mendekati sumber daya dengan alasan efisiensi waktu dan biaya. Fenomena yang terlihat di kawasan Jalan Seturan ini adalah aktivitas komersial yang mendekati konsumen. Hal ini terlihat dari aktivitas komersial yang berada di sekitar aktivitas pendidikan dan perumahan yang ada di kawasan Jalan Seturan.

Fenomena lain terkait aktivitas komersial yang terlihat pada kawasan ini adalah dalam hal persebaran lokasi bangunan aktivitas komersial. Dari pengamatan awal, terlihat bahwa bangunan-bangunan aktivitas komersial yang ada di kawasan Jalan Seturan tidak hanya berada pada tepi jalan utama saja, yaitu Jalan Seturan dan Jalan Perumnas, tetapi juga di tepi jalan-jalan lain. Pada jalan-jalan lain yang berpotongan secara langsung dengan jalan utama maupun tidak berpotongan langsung juga dapat ditemukan bangunan-bangunan yang berfungsi komersial. Bangunan komersial tersebut tidak hanya berupa bangunan lama saja, tetapi juga terdapat beberapa bangunan baru, bahkan juga ditemukan bangunan yang masih dalam tahap pembangunan.

Aktivitas komersial yang ada di kawasan Jalan Seturan meskipun tersebar di beberapa lokasi, tetapi terdapat keberagaman dalam hal tingkat kepadatan bangunan aktivitas komersial. Pada lokasi tertentu kepadatan bangunan-bangunan aktivitas komersial cukup tinggi. Jarak antar bangunan-bangunan tersebut juga cukup dekat, bahkan ada beberapa titik dimana antar bangunan yang satu dengan bangunan yang lain tidak memiliki jarak. Oleh karena itu, pada lokasi tersebut dapat dikatakan fungsi komersial ini lebih dominan dari fungsi yang lain. Akan tetapi, pada lokasi yang lain, kepadatan bangunan-bangunan ini cukup rendah. Bangunan komersial tersebut tidak berkelompok dan jarak antar bangunan juga cukup jauh.

Selain keberagaman dalam hal tingkat kepadatan bangunan aktivitas komersial, aktivitas komersial yang ada di kawasan Jalan Seturan juga terlihat beragam dalam hal jenis barang atau jasa yang ditawarkan dan juga frekuensi kunjungan konsumen. Aktivitas komersial yang ada tidak hanya menawarkan barang-barang kebutuhan sehari-hari saja, tetapi sudah berkembang pada berbagai kebutuhan lain yang lebih kompleks. Perbedaan jenis barang yang ditawarkan ini tentu akan mempengaruhi frekuensi kedatangan konsumen pada aktivitas komersial. Ada aktivitas komersial yang mungkin setiap hari dikunjungi oleh konsumen yang sama, tetapi ada pula yang hanya dikunjungi dalam selang waktu tertentu. Dengan adanya beberapa fenomena yang telah dibahas ini,

maka peneliti menganggap penting untuk melakukan penelitian mengenai aktivitas komersial yang ada di kawasan Jalan Seturan dengan pertanyaan penelitian, yaitu “**Bagaimana karakteristik dan persebaran aktivitas komersial di kawasan Koridor Jalan Seturan?**”.

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Dalam penelitian ini ditetapkan suatu tujuan yang ingin dicapai beserta sasaran yang harus tercapai terlebih dahulu dalam rangkai mencapai tujuan tersebut. Adapun tujuan dan sasaran yang ingin dicapai adalah sebagai berikut :

#### **1.3.1 Tujuan**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji karakteristik dan persebaran aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan.

#### **1.3.2 Sasaran**

Dalam rangka mencapai tujuan penelitian yang telah direncanakan, maka perlu adanya sasaran yang harus dilalui terlebih dahulu. Adapun sasaran dalam penelitian ini, yaitu :

1. Deliniasi wilayah penelitian yang dalam hal ini adalah Kawasan Koridor Jalan Seturan
2. Mengidentifikasi karakteristik aktivitas komersial di Koridor Jalan Seturan
3. Menganalisis perkembangan aktivitas komersial di Koridor Jalan Seturan
4. Menganalisis persebaran aktivitas komersial di Koridor Jalan Seturan
5. Merumuskan karakteristik dan persebaran aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan.

### **1.4 Ruang Lingkup**

Dalam penelitian terkait karakteristik dan persebaran aktivitas komersial ini, terdapat dua jenis ruang lingkup yang akan dibahas, yaitu ruang lingkup wilayah yang merupakan lingkup analisis keruangan yang dijadikan subjek studi dengan batas-batas administrasinya dan ruang lingkup materi yang merupakan analisis elemen-elemen dasar objek studi.

#### **1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Ruang lingkup wilayah penelitian ini adalah di kawasan koridor Jalan Seturan yang meliputi sepanjang Jalan Seturan, Jalan Perumnas serta termasuk jalan-jalan lain di sekitar Jalan Seturan yang berhubungan langsung atau pun tidak langsung. Batasan Jalan Seturan dan Jalan Perumnas dimulai dari pertigaan Jalan Ring Road Utara sampai perempatan dengan Jalan Selokan Mataram. Berikut deliniasi wilayah penelitian :



*Sumber : Google Earth, 2014*

### **Gambar 1.1** **Ruang Lingkup Wilayah Koridor Jalan Seturan**

Secara administratif, Jalan Seturan termasuk di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, adapun batas administrasi wilayah penelitian sebagai berikut :

- Batas Utara : Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman
- Batas Timur : Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman
- Batas Selatan : Kota Yogyakarta
- Batas Barat : Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman

Terkait dengan penelitian mengenai karaktersitik dan persebaran aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan, adapun justifikasi yang mendasari dalam pemilihan wilayah studi ini adalah sebagai berikut :

1. Aktivitas komersial yang ada di kawasan ini terlihat cukup jelas dibanding kawasan lain di sekitarnya. Aktivitas komersial juga tidak hanya berada pada kedua jalan utama yang telah disebutkan, tetapi juga mulai berkembang pada jalan-jalan lain yang berhubungan dengan jalan utama.

2. Aktivitas komersial di kawasan ini dapat dikatakan mengalami perkembangan yang cukup pesat pada akhir-akhir ini. Perkembangan yang terjadi baik dari segi jumlah bangunan yang semakin bertambah maupun jenis komoditas yang ditawarkan yang semakin beragam.
3. Pada kawasan ini juga terdapat beberapa aktivitas lain, seperti pendidikan serta perumahan dan permukiman. Aktivitas ini secara langsung atau pun tidak langsung mempengaruhi keberadaan aktivitas komersial yang ada disana.

#### **1.4.2 Ruang Lingkup Materi**

Ruang lingkup materi merupakan batasan-batasan mengenai substansi yang akan dibahas dalam penelitian ini. Tujuan dari adanya batasan ini adalah agar dalam pembahasan mengenai karakteristik dan persebaran aktivitas komersial dapat tetap fokus untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan. Adapun ruang lingkup materi dalam penelitian ini sebagai berikut :

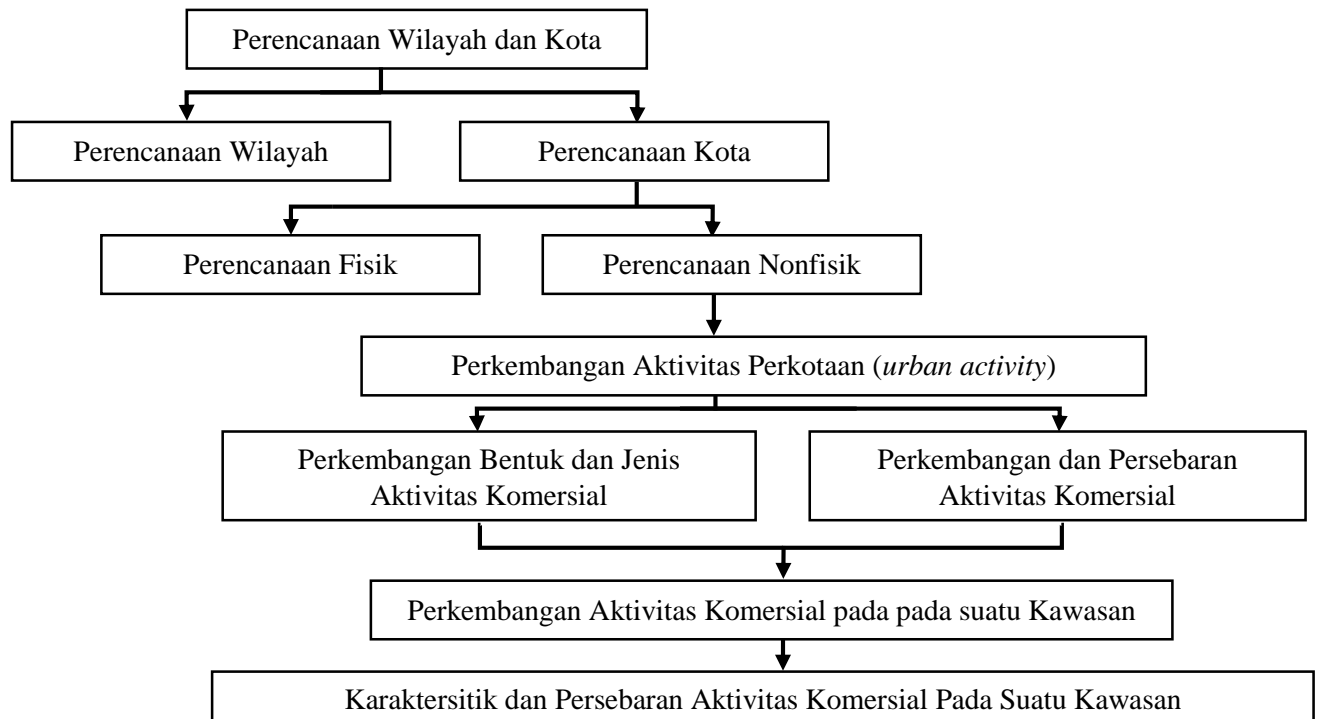
1. Substansi mengenai aktivitas komersial adalah segala aktivitas yang berkaitan dengan kegiatan jual/beli barang dan jasa dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan yang didukung oleh segala kegiatan pendukungnya.
2. Substansi mengenai koridor jalan merupakan jalur/jalan untuk kendaraan dan pejalan kaki beserta ruang yang ada di tepi jalan yang digunakan untuk fungsi tertentu yang dalam hal ini adalah koridor yang difungsikan untuk aktivitas komersial. Koridor jalan yang termasuk dalam penelitian ini sebagaimana disebutkan pada ruang lingkup wilayah.
3. Substansi mengenai karakteristik aktivitas komersial meliputi bentuk serta jenis dari aktivitas komersial terutama aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan.
4. Substansi mengenai perkembangan aktivitas komersial dalam penelitian ini difokuskan pada perkembangan secara fisik, yaitu perkembangan bangunan komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan. Substansi ini berkaitan dengan substansi persebaran aktivitas komersial dimana persebaran yang terjadi merupakan hasil perkembangan yang telah berlangsung.

#### **1.5 Posisi Penelitian**

Posisi penelitian menggambarkan letak tema penelitian dalam disiplin ilmu perencanaan wilayah dan kota. Pada posisi penelitian ini akan menjelaskan skema letak penelitian ini dan dihubungkan dengan tema lain yang berkaitan dengan bidang perencanaan wilayah dan kota. Posisi penelitian ini dianggap penting karena penelitian mengenai karakteristik dan persebaran aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan ini memiliki keterkaitan dengan ilmu perencanaan wilayah dan kota.

Keterkaitan penelitian ini dengan disiplin ilmu perencanaan wilayah dan kota terlihat dari posisi penelitian ini yang termasuk dalam salah satu fokus perencanaan, yaitu perencanaan kota. Aspek perencanaan kota sendiri terbagi dalam dua fokus, yaitu perencanaan fisik dan perencanaan

non fisik, tetapi penelitian ini termasuk ke dalam perencanaan non fisik. Penelitian ini termasuk dalam fokus perencanaan non fisik karena membahas mengenai aktivitas perkotaan, yaitu aktivitas komersial. Penelitian ini selanjutnya membahas dua sasaran utama, yaitu mengenai karakteristik aktivitas komersial dan persebaran aktivitas komersial itu sendiri. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat dari bagan berikut ini :



Sumber : Analisis Penulis, 2014

**Gambar 1.2**  
**Posisi Penelitian dalam Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota**

## 1.6 Manfaat Penelitian

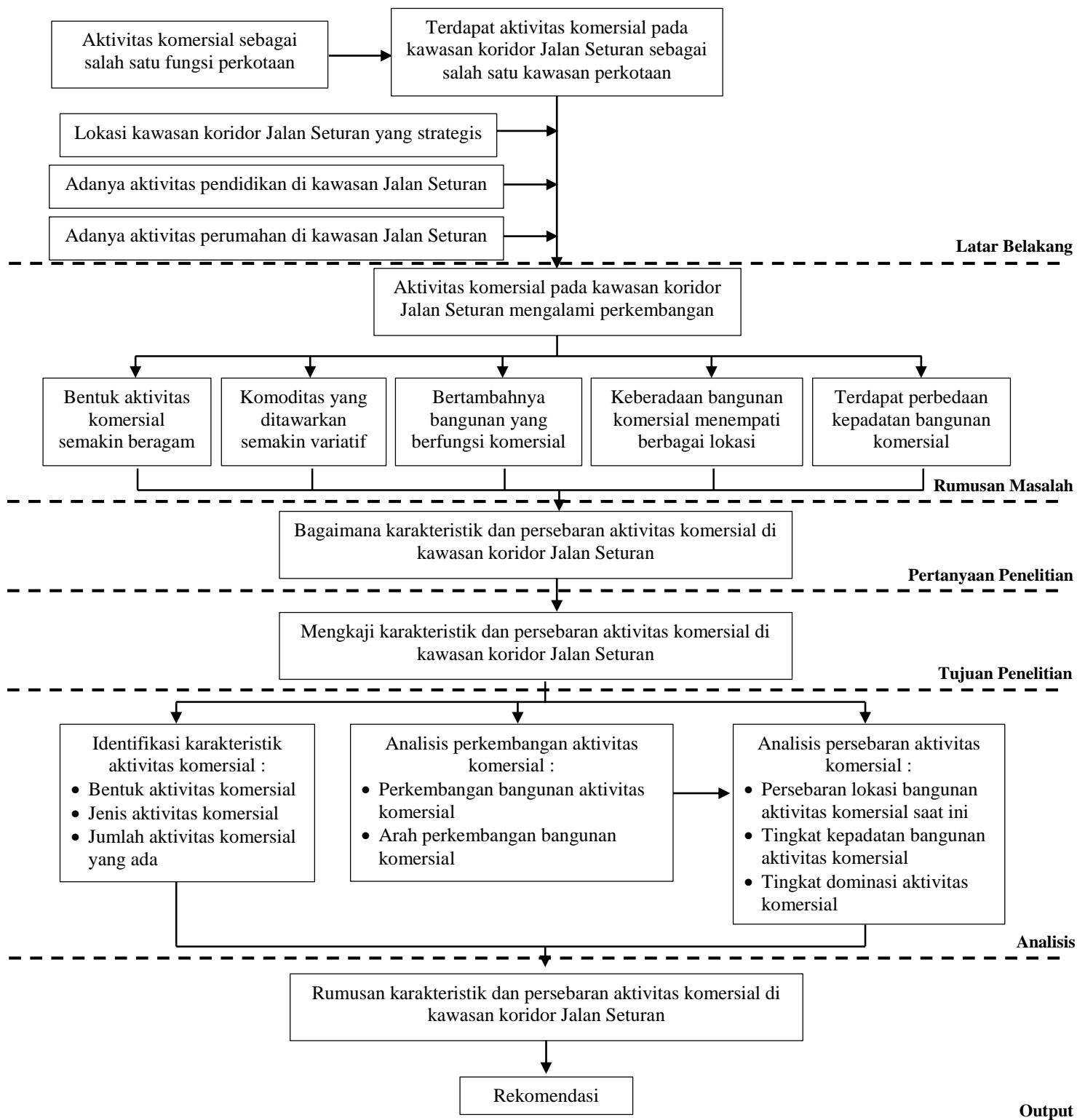
Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik bagi pengembang di bidang ilmu perencanaan wilayah dan kota serta pengambil kebijakan bagi perkembangan kota, khususnya Kabupaten Sleman. Bagi pengembang di bidang ilmu perencanaan wilayah dan kota, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu berkaitan dengan perkembangan aktivitas komersial pada suatu kawasan. Sedangkan bagi pengambil kebijakan, dari penelitian ini kiranya dapat dilihat bagaimana karakteristik aktivitas komersial yang ada di Kawasan Koridor Jalan Seturan termasuk peresabarannya, sehingga nantinya dapat mengoptimalkan keberadaan aktivitas komersial tersebut dan dapat memberi pengawasan jika aktivitas komersial sudah berkembang tidak sesuai dengan perencanaan yang telah dibuat sebelumnya.



## **1.7 Kerangka Pikir**

Dalam upaya mencapai pelaksanaan penelitian secara sistematis, maka disusun kerangka pikir guna menstrukturkan alur pembahasan. Kerangka pikir merupakan alur dalam penelitian ini yang dimulai dari awal hingga ditemukannya rekomendasi dan temuan studi dalam penelitian ini. Dengan berdasarkan pemahaman mengenai kondisi awal serta permasalahan yang muncul, maka kemudian dapat dirumuskan tujuan penelitian ini beserta sasaran dalam mencapai tujuan yang selanjutnya dapat dirumuskan berbagai analisis yang akan dilakukan untuk menggali informasi dengan mengolah data yang ada. Hasil analisis akan digunakan untuk merumuskan hasil penelitian sehingga mampu digunakan untuk menarik kesimpulan dan rekomendasi terkait dengan isu dan permasalahan pada kawasan penelitian.

Penelitian ini diawali dengan adanya aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan sebagai salah satu kawasan perkotaan. Aktivitas komersial ini kemudian mengalami perkembangan dikarenakan posisi kawasan Jalan Seturan yang cukup strategis serta adanya beberapa aktivitas lain di dalam kawasan ini, seperti aktivitas pendidikan dan perumahan. Bentuk dari perkembangan aktivitas komersial tersebut antara lain semakin bertambahnya bangunan komersial dan juga semakin beragamnya bentuk serta jenis aktivitas komersial yang ada di kawasan tersebut. Aktivitas komersial juga menempati beberapa lokasi dalam kawasan koridor Jalan Seturan dengan tingkat kepadatan yang berbeda-beda. Hal ini lah yang mendasari dilakukan penelitian mengenai karakteristik dan persebaran aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram kerangka penelitian sebagai berikut :



Sumber : Analisis Penulis, 2014

**Gambar 1.3**  
**Kerangka Pikir Penelitian**

### 1.8 Keaslian Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji mengenai karakteristik dan persebaran aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan. Meskipun sebelumnya sudah ada penelitian yang memiliki fokus yang hampir sama mengenai karakteristik aktivitas komersial, tetapi dalam penelitian ini terdapat perbedaan dengan penelitian sebelumnya, baik dalam fokus penelitian, metode yang digunakan, maupun dengan lingkup wilayah studi. Adapun perbandingan dengan penelitian sebelumnya dapat dilihat sebagai berikut:

**Tabel I.1**  
**Keaslian Penelitian**

<b>Peneliti/Tahun</b>	<b>Judul Penelitian</b>	<b>Lokasi Penelitian</b>	<b>Aspek Penelitian</b>	<b>Metode Penelitian</b>
Charoline Ferra MP, 2009	Kajian Karakteristik Koridor Jalan Letjend. Sukowati Sebagai Penunjang Aktivitas Perdagangan Pusat Kota Salatiga	Koridor Jalan Letjend. Sukowati Kota Salatiga	Menguraikan kajian fisik maupun nonfisik serta keterkaitan dengan aktivitas perdagangan pusat kota sehingga didapatkan karakteristik koridor jalan	Metode kualitatif Analisis Deskriptif
Okti Partiw, 2010	Karakteristik Kawasan Perdagangan dan Jasa Jalan Kartini Bundaran Bubakan Semarang	Jalan Kartini- Bundaran Bubakan Kota Semarang	Mengkaji karakteristik aktivitas perdagangan dan jasa di Jalan Kartini- Bundaran Bubakan sebagai potensi perdagangan yang berkembang	Metode kualitatif Analisis Deskriptif
Sony Akbar Wibowo, 2012	Karakteristik dan Potensi Perkembangan Kawasan Komersial Segitiga Pandama	Kawasan sepanjang Jalan Pandanaran – Gajahmada – Pemuda, Semarang	Menganalisis karakteristik dan potensi kawasan segitiga Pandaaran – Gajahmada – Pemuda (Pandama) sebagai fungsi jasa dan komersial di Kota Semarang	Metode Kuantitatif Analisis Deskriptif Analisis Overlay Analisis Delphi

<b>Peneliti/Tahun</b>	<b>Judul Penelitian</b>	<b>Lokasi Penelitian</b>	<b>Aspek Penelitian</b>	<b>Metode Penelitian</b>
Adrian Bani Firdaus, 2015	Kajian Karakteristik dan Persebaran Aktivitas Komersial di Kawasan Koridor Jalan Seturan	Kawasan koridor Jalan Seturan, Jalan Perumnas, Kabupaten Sleman	Mengkaji bagaimana karakteristik aktivitas komersial yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan serta menganalisis bagaimana persebaran aktivitas komersial tersebut.	Metode Kuantitatif Analisis Deskriptif kuantitatif dan kualitatif

*Sumber : Analisis Penulis, 2014*

## 1.9 Metode Penelitian

Dalam rangka untuk mendapatkan hasil penelitian yang baik, maka diperlukan suatu metode yang sesuai dengan tujuan penelitian sehingga mampu menjadi suatu alur bantu sistematis dalam pelaksanaan penelitian. Oleh karena itu, diperlukan penyusunan metode penelitian untuk mencapai hasil penelitian yang maksimal dan sesuai dengan tujuan.

### 1.9.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji karakteristik dan persebaran aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan. Dalam rangka mencapai tujuan tersebut, maka digunakan pendekatan kuantitatif. Pendekatan kuantitatif, yaitu melaksanakan penelitian dengan cara sistematis, terkontrol, empirik dan kritis mengenai hipotesis terhadap suatu fenomena (Alsa, 2004). Pendekatan kuantitatif digunakan karena penelitian ini memiliki masalah yang jelas, yaitu aktivitas komersial di Kawasan Jalan Seturan yang semakin beragam karena adanya perkembangan aktivitas tersebut; menggunakan sampel, yaitu para pelaku kegiatan komersial baik pemilik bangunan aktivitas komersial maupun pihak yang diberikan kepercayaan (Sugiyono, 2008).

Proses penelitian dalam pendekatan ini bersifat deduktif dengan mencoba menyelesaikan rumusan masalah menggunakan teori sehingga dapat dirumuskan hipotesis. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini lebih menekankan pada hal-hal yang bersifat kongkrit, uji empiris serta fakta – fakta yang nyata. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa pendekatan penelitian ini bermaksud untuk menguji teori dan bukan menciptakan teori, membangun fakta serta memberikan deskripsi mengenai permasalahan penelitian.

### 1.9.2 Data dan Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini terdapat dua jenis data berdasarkan sumbernya, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang langsung diperoleh dari sumber data pertama di lokasi atau pun objek penelitian, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua dari data yang dibutuhkan, bukan berasal langsung dari lokasi penelitian.

Data ini didapat melalui suatu tahap yang disebut dengan pengumpulan data. Dalam pengumpulan data, diperlukan suatu teknik agar data yang didapat adalah memang data yang benar-benar dibutuhkan dan mencegah adanya data yang luput dari pengumpulan data. Mengingat terdapat dua jenis data dalam penelitian ini, maka teknik pengumpulan data juga akan menjadi dua, yaitu pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder.

a. Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mendatangi secara langsung lokasi penelitian. Pengumpulan data primer dalam penelitian ini terbagi atas 3 macam, yaitu observasi, kuesioner dan wawancara.

i. Observasi

Teknik observasi merupakan salah satu metode mengumpulkan data melalui pengamatan langsung di lapangan. Proses ini berlangsung dengan pengamatan yang meliputi melihat, merekam, menghitung, mengukur, dan mencatat kejadian. Manfaat dari observasi adalah peneliti akan mampu memahami konteks data secara menyeluruh, memperoleh pengalaman langsung, dapat melihat hal-hal yang kurang diamati oleh orang lain, dapat menemukan hal-hal yang tidak terungkap saat kuesioner dan juga dapat memperoleh kesan-kesan pribadi terhadap obyek yang diteliti.

ii. Kuesioner

Pelaksanaan kuesioner merupakan kegiatan memberikan lembaran yang berisi pertanyaan yang berkaitan dengan wilayah studi serta memberikan jawaban pilihan (opsi) yang telah disediakan. Alat yang dibutuhkan adalah form kuesioner. Pihak yang mengisi kuesioner disebut dengan responden. Responden dalam penelitian ini adalah pemilik bangunan aktivitas komersial atau pun pihak yang diberi kepercayaan untuk melaksanakan aktivitas komersial pada bangunan tersebut di koridor Jalan Seturan.

iii. Wawancara

Merupakan pertanyaan terbuka secara langsung yang ditujukan kepada seseorang tertentu. Metode ini dapat digunakan untuk menggali informasi yang lebih mendalam yang mungkin tidak terdapat dalam pertanyaan kuesioner. Informan yang akan dipilih adalah pihak pemerintah Kabupaten Sleman, yaitu dari BAPPEDA dan Dinas Cipta Karya dan Tata Kota.

b. Pengumpulan Data Sekunder

Dalam pengumpulan data sekunder ini terbagi atas 2 jenis, yaitu melalui survei instansi dan melalui studi literatur.

i. Institusional

Survey institusional dilakukan melalui survei ke instansi terkait baik secara langsung maupun tidak langsung. Instansi yang dimaksud meliputi BAPPEDA Kabupaten Sleman, Dinas Tata Kota dan Cipta Karya Kabupaten Sleman dan BPS Kabupaten Sleman

ii. Studi Literatur

Studi literatur dilakukan berkaitan dengan apa yang dikaji di wilayah studi seperti faktor yang mempengaruhi perkembangan komersial berdasarkan teori yang ada.

Untuk memudahkan dalam proses pengumpulan data, maka perlu disusun tabel kebutuhan data sebelum melakukan survei. Hal ini dimaksudkan agar survei yang dilakukan dapat berjalan secara efektif dan efisien baik secara finansial, tenaga, dan waktu. Adapun kebutuhan data dalam penelitian ini dapat dilihat dalam tabel berikut :

**Tabel I.2**  
**Data Penelitian**

No	Sasaran	Variabel	Teknik Pengumpulan data	Sumber	Tahun
1	Deliniasi wilayah penelitian	Dasar dalam penentuan kawasan penelitian	Kajian literatur	Buku teks	2014
2	Mengidentifikasi karakteristik aktivitas komersial di Koridor Jalan Seturan	Jenis-jenis aktivitas komersial	Observasi	Observasi di wilayah studi	2014
		Jumlah bangunan aktivitas komersial	Observasi	Observasi di wilayah studi	2014
		Jumlah aktivitas komersial yang dominan	Observasi	Observasi di wilayah studi	2014
		Jenis-jenis komoditi yang diperdagangkan	Observasi	Observasi di wilayah studi	2014
		Sasaran konsumen aktivitas komersial	Kuisisioner	Penyebaran kuesioner pelaku usaha di Kawasan	2014
		Frekuensi pembelian konsumen aktivitas komersial	Kuisisioner	Penyebaran kuesioner pelaku usaha di Kawasan	2014
		Bentuk bangunan	Kuisisioner Observasi	Penyebaran kuesioner pelaku usaha dan	2014

No	Sasaran	Variabel	Teknik Pengumpulan data	Sumber	Tahun
		aktivitas komersial		observasi lapangan	
		Tingkat pengembalian modal usaha komersial	Kuisisioner	Penyebaran kuesioner pelaku usaha di Kawasan	2014
3	Menganalisis perkembangan aktivitas komersial di Koridor Jalan Seturan	Jangka waktu dalam melakukan aktivitas komersial	Observasi	Observasi di wilayah studi	2014
		Faktor penentu lokasi usaha komersial	Kuesioner	Penyebaran kuesioner pelaku usaha di Kawasan	2014
		Perbandingan lokasi usaha saat ini dengan tahun sebelumnya	Kajian Literatur	Citra google earth	2003 - 2013
4	Menganalisis persebaran aktivitas komersial di Koridor Jalan Seturan	Lokasi aktivitas komersial saat ini	Observasi	Observasi di wilayah studi	2014
		Intensitas kepadatan bangunan aktivitas komersial	Observasi	Observasi di wilayah studi	2014
		Aktivitas komersial yang dominan pada lokasi tertentu	Observasi	Observasi di wilayah studi	2014

Sumber : Analisis Penulis, 2014

### 1.9.3 Populasi dan Sampel

#### 1.9.3.1 Populasi

Populasi merupakan sekumpulan objek penelitian yang ditetapkan oleh peneliti untuk dilakukan pengkajian, pengukuran dan lain sebagainya melalui suatu teknik analisis dimana sekumpulan objek tersebut memiliki standar atau pun ciri tertentu. Populasi dapat dipahami sebagai sekelompok individu atau objek pengamatan yang minimal memiliki satu persamaan karakteristik. Dalam penelitian ini, yang termasuk dalam populasi adalah keseluruhan pemilik bangunan komersial

yang ada di kawasan koridor Jalan Seturan. Objek penelitian ini dijadikan sasaran penelitian dengan ditentukan melalui beberapa hal, seperti tempat penelitian, Narasumber dan Aktivitas.

a. Tempat Penelitian.

Tempat yang menjadi penelitian adalah kawasan koridor Jalan Seturan dan Jalan Perumnas termasuk di dalamnya beberapa jalan–jalan lain yang berhubungan/berpotongan secara langsung dengan kedua jalan tersebut.

b. Narasumber

Objek yang menjadi narasumber dalam penelitian ini adalah pemilik dari bangunan aktivitas komersial atau pun pihak yang diberi kepercayaan untuk menjalankan aktivitas komersial tersebut yang berada di tempat penelitian serta pihak instansi yang berkaitan

c. Aktivitas

Aktivitas yang diteliti adalah aktivitas perdagangan dan jasa di wilayah studi, sedangkan sebagai tambahan aktivitas lainnya yang berada disekitarnya akan diteliti melalui observasi dan dideskripsikan secara kualitatif.

### 1.9.3.2 Sampel

Dalam penelitian ini, untuk menentukan jumlah sampel yang akan menjadi perwakilan populasi maka digunakan rumus slovin, yaitu :

$$n = \frac{N}{N (d)^2 + 1}$$

Keterangan :

N = Jumlah populasi

n = Jumlah sampel yang dicari

d = Nilai presisi/derajat kecermatan

dimana jumlah populasi dalam penelitian ini sebesar 335 pemilik/pelaku usaha dan derajat kecermatan yang diinginkan sebesar 90% atau tingkat *error* 10%, maka jumlah sampel dalam penelitian ini adalah sebesar :

$$n = \frac{N}{N (d)^2 + 1} = \frac{335}{335 (0,1)^2 + 1} = 77 \text{ (Minimum Sampel)}$$

Setelah mentukan ukuran sampel, maka ditentukan teknik sampling yang akan digunakan. Dalam penelitian ini teknik sampling yang akan digunakan adalah teknik *proportional stratified random sampling* atau teknik sampel berstrata dengan proporsional. Dalam teknik ini, populasi dibagi dalam sampel–sampel dengan sifat–sifat yang berstrata serta sampel tersebut dibagi secara proporsional. Sifat–sifat ini merupakan hal yang penting dalam penelitian. Hal yang perlu diperhatikan dalam teknik ini adalah setiap unit strata harus memiliki kriteria yang jelas dan setiap unit tersebut harus diketahui secara jelas jumlah anggotanya (Bungin, 2010).



Oleh karena itu, dalam penelitian ini, penstrataan sampel dilihat dari jenis aktivitas komersialnya, dimana sampel tersebut terdiri dari sampel yang jenis komersialnya adalah perdagangan dan sampel yang jenis komersialnya adalah jasa. Dasar dalam pemilihan teknik ini adalah karena perbedaan dalam jenis aktivitas komersial dapat mempengaruhi karakteristik aktivitas komersial tersebut dan juga berpengaruh dalam pemilihan lokasi aktivitasnya, apakah itu di jalan utama atau kah di jalan-jalan lain. Adapun tabel pembagian sampel sebagai berikut :

**Tabel I.3**  
**Proporsi Sampel**

<b>Jenis Komersial</b>	<b>% Populasi</b>	<b>Jumlah Sampel</b>
Perdagangan (Swalayan, Toko Klontong, Toko Baju, Toko Pulsa, Toko Olahraga, Toko Bangunan, Toko Obat, Toko Komputer, Toko Alat Tulis, Toko Alat Elektronik, Toko Aksesoris Hp, Toko Gordyn, Toko Kerajinan, Toko Tekstil, Toko Makanan)	44%	34
Jasa (Kost, Warung dan Rumah Makan, Salon, Salon dan Perawatan, Optik, Hotel, Bengkel, <i>Travel Agency</i> , Warnet, Laundry, Studio Foto, Cafe dan Karoke, <i>Futsal Stadium</i> , <i>Movie Box</i> , Foto Copy, Persewaan Kendaraan dan Persewaan Alat Outdoor, Isi Ulang Printer, Penjahit)	56%	43

*Sumber : Analisis Penulis, 2014*

Pembagian proporsi ini didasari atas persentase jumlah macam jenis usaha dalam setiap strata terhadap total jenis usaha yang ada. Seperti terlihat di atas, pada strata perdagangan terdapat 15 macam jenis usaha, sedangkan jasa terdapat 19 macam jenis usaha. Jumlah tersebut kemudian dilihat persentasenya terhadap jumlah total macam jenis usaha, yaitu 34 jenis.

#### **1.9.4 Metode dan Teknik Analisis**

Metode analisis merupakan suatu metode yang digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis data yang telah terkumpul. Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **a. Analisis Citra Satelit**

Analisis citra satelit ini dilakukan dengan membandingkan foto udara kawasan koridor Jalan Seturan. Foto udara yang digunakan adalah foto udara *time series* beberapa tahun terakhir. Hal yang dibandingkan pada foto udara tersebut terutama adalah bangunan yang berfungsi komersial.

b. Kuantitatif Deskriptif

Analisis deskriptif kuantitatif digunakan untuk mendeskripsikan data yang telah diperoleh melalui observasi maupun penyebaran kuesioner yang sifatnya berupa data angka. Dalam penelitian ini analisis deskriptif kuantitatif digunakan untuk mendeskripsikan karakteristik aktivitas komersial yang ada, baik berupa dominansi komoditas yang diperdagangkan maupun dalam pemilihan lokasi.

c. Analisis Kualitatif Deskriptif

Tujuan deskriptif kualitatif adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Analisis ini digunakan untuk menganalisis temuan studi dari penyebaran form wawancara yang ditujukan terutama pada pihak instansi terkait.

Metode analisis kemudian digunakan dalam melakukan proses analisis untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Proses analisis tersebut dilakukan dengan menggunakan indikator yang telah ada dan dijadikan pedoman dalam melakukan analisis. Adapun proses analisis dalam penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Identifikasi Karakteristik Aktivitas Komersial di Wilayah Studi

Identifikasi ini bertujuan untuk mengetahui klasifikasi dan jenis-jenis aktivitas komersial apa saja yang ada di wilayah studi, jenis komersial apa saja yang mendominasi serta seberapa lama aktivitas tersebut telah berada. Identifikasi ini terutama dilakukan berdasarkan data yang diperoleh dari observasi langsung di lapangan ditambah dengan hasil kuesioner dari responden dengan menggunakan metode kuantitatif deskriptif.

b. Analisis Perkembangan Aktivitas Komersial di Wilayah Studi

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan. Perkembangan yang dilihat disini adalah perkembangan dalam hal pertambahan bangunan yang berfungsi komersial. analisis ini menggunakan metode analisis citra satelit. Melalui analisis ini juga dapat dilihat bagaiman arah perkebangan aktivitas komersial di kawasan ini.

c. Analisis Persebaran Aktivitas Komersial di Wilayah Studi

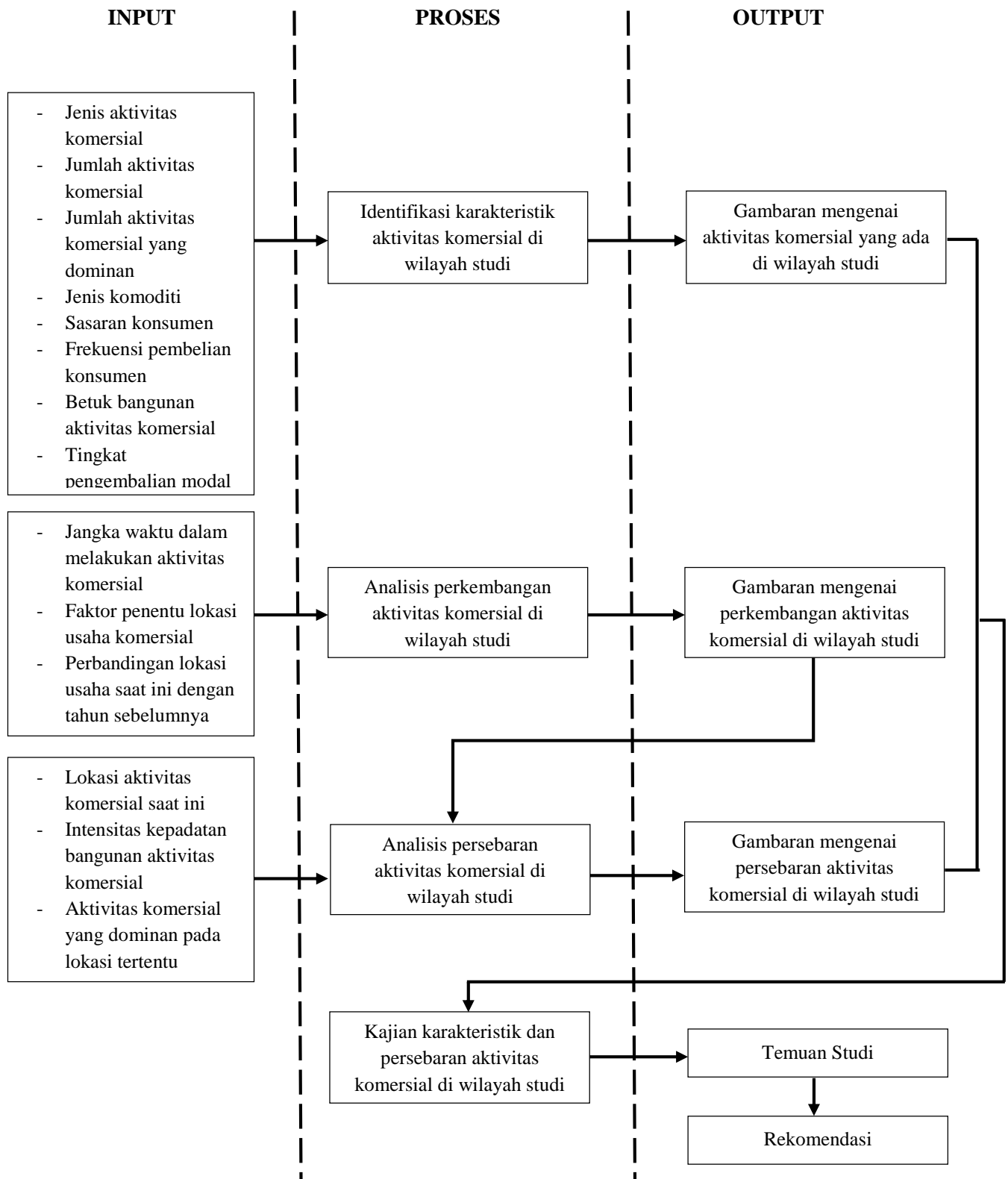
Analisis ini bertujuan untuk mengetahui persebaran lokasi aktivitas komersial di wilayah studi maupun persebaran berdasarkan jenis-jenis komersial yang ada. Analisis ini menggunakan data hasil observasi lapangan untuk mengetahui lokasi-lokasi aktivitas komersial yang ada serta membandingkannnya dengan citra satelit di beberapa tahun terakhir.

### **1.9.5 Kerangka Analisis**

Kerangka analisis bertujuan untuk memberikan gambaran alur proses analisis secara sistematis dalam penelitian yang dilakukan. Kerangka ini berisikan input yang berupa data yang akan

digunakan, proses analisis dan output yang akan dihasilkan sehingga dapat tercapai tujuan penelitian.

Adapun kerangka analisis dalam penelitian ini sebagai berikut :



Sumber : Analisis Penulis, 2014

**Gambar 1.4**  
**Kerangka Analisis**

### **1.10 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penyusunan Tugas Akhir ini dibagi ke dalam lima bagian, yaitu sebagai berikut;

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Menguraikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup penelitian baik ruang lingkup wilayah maupun materi, serta kerangka pikir penelitian termasuk sistematika penyusunan proposal tugas akhir ini.

#### **BAB II KAJIAN LITERATUR KARAKTERISTIK DAN PERSEBARAN AKTIVITAS KOMERSIAL**

Menjelaskan mengenai kajian literatur pendukung penelitian seperti kajian mengenai bentuk dan jenis aktivitas komersial serta perkembangannya dan juga bentuk-bentuk persebaran aktivitas komersial beserta faktor yang mempengaruhinya.

#### **BAB III GAMBARAN UMUM KONDISI KAWASAN KORIDOR JALAN SETURAN**

Menjelaskan mengenai kondisi eksisting kawasan koridor Jalan Seturan baik secara makro maupun mikro dan juga menjelaskan tentang aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Seturan. Di samping itu juga memberikan gambaran data-data tentang aktivitas komersial di koridor Jalan Seturan seperti jumlah, kepemilikan dan persebarannya.

#### **BAB IV KAJIAN KARAKTERISTIK DAN PERSEBARAN AKTIVITAS KOMERSIAL DI KAWASAN KORIDOR JALAN SETURAN**

Menjelaskan mengenai berbagai analisis yang dilakukan untuk mengetahui bagaimana karakteristik dan persebaran aktivitas komersial di kawasan koridor jalan seturan. Adapun analisis tersebut antara lain analisis karakteristik aktivitas komersial, analisis perkembangan aktivitas komersial dan analisis persebaran aktivitas komersial.

#### **BAB V PENUTUP**

Berisi tentang temuan studi, kesimpulan serta rekomendasi dari hasil penelitian.